

## العقارات: أحدث المعلومات عن استراتيجية تجديد مباني جنيف

### تقرير من المديرية العامة

#### مقدمة ونبذة عن الوضع الراهن

- ١- أحاطت جمعية الصحة العالمية الثامنة والستون علماً بإصدار سابق من هذا التقرير،<sup>١</sup> يلخص تاريخ مشروع تجديد مباني منظمة الصحة العالمية بجنيف.
- ٢- ويتألف مقر المنظمة الرئيسي بجنيف من ١٠٠ ٠٠٠ متر مربع من مساحات المكاتب والاجتماعات، موزعة على ١٠ مبان منفصلة. وكان المبنى الرئيسي أول ما أنشئ في الموقع في عام ١٩٦٦، وهو نموذج رائع للطراز الذي يمثله وله أهمية معمارية كبيرة. وبعد تشييد المبنى الرئيسي، شُيدت مبان أخرى لاستيعاب موظفي المنظمة، من بينها سبعة مبان شُيدت كهياكل انتقالية أو مؤقتة. ويمثل مبنى منظمة الصحة العالمية/ برنامج الأمم المتحدة المشترك لمكافحة الأيدز آخر إضافة وقد شُيد في عام ٢٠٠٦.
- ٣- وفي عام ٢٠٠٨، أعدت الأمانة مشروعاً محدود النطاق لتجديد المبنى الرئيسي تضمن إصلاحات كبيرة في البنية التحتية للمبنى. واتضح خلال مرحلة التخطيط أن التجديد المحدود النطاق موضع النظر لا يمثل إلا حلاً جزئياً للتحديات العقارية التي تواجه المنظمة في جنيف، وأنه سيؤدي إلى قدر كبير من تعطيل قدرة المنظمة على العمل وتعرضها للمخاطر أثناء مرحلة التشييد. وفضلاً عن ذلك فإن المشروع المحدود النطاق موضع النظر لن يحل المشكلات المرتبطة بالهياكل المؤقتة والانتقالية.
- ٤- وبالتالي، فقد نظرت الأمانة بالتعاون الوثيق مع السلطات الاتحادية السويسرية وكانتون جنيف في خطة شاملة تتضمن جميع المباني الموجودة في المقر الرئيسي للمنظمة.
- ٥- وفي أيار/ مايو ٢٠١٣، نظرت جمعية الصحة في أربعة خيارات لمواجهة التحديات العقارية التي تواجه المنظمة في جنيف، وبعد أن أحاطت علماً بتقرير الأمانة حول الخيارات المطروحة، وقع اختيارها على خطة<sup>٢</sup> تتضمن ما يلي: تشييد مبنى جديد ذي معدل منخفض لاستهلاك الطاقة وقليل الحاجة إلى الصيانة؛ وهدم ثلاثة

١ انظر الوثيقتين ج٤٩/٦٨ و ج٤٩/٦٨ع/٢٠١٥/٦٨/ سجلات/٣، المحضر الموجز للجلسة السادسة للجنة "ب"، الفرع ٤ (بالإنكليزية).

٢ انظر الوثيقة ج٤٩/٦٦ع/٢٠١٣/٦٦/ سجلات/٣، المحضر الموجز للجلسة الثالثة للجنة "ب"، الفرع ١ (بالإنكليزية).

من المباني الملحقة؛ وتجديد المبنى الرئيسي؛ وبيع المباني الثلاثة الملحقة الأخرى. ويشار إلى هذه الخطة فيما يلي بمسمى استراتيجية تجديد مباني جنيف.

٦- وخلال الفترة ٢٠١٤-٢٠١٥، نُظمت مسابقة للتصميم المعماري بالتعاون مع مؤسسة مباني المنظمات الدولية، من أجل اختيار مهندس معماري للمبنى الجديد المقترح. واختارت لجنة تحكيم المسابقة مكتب المهندسين المعماريين Berrel Berrel Kräutler AG الذي بدأ العمل على إعداد الدراسات الأولية.

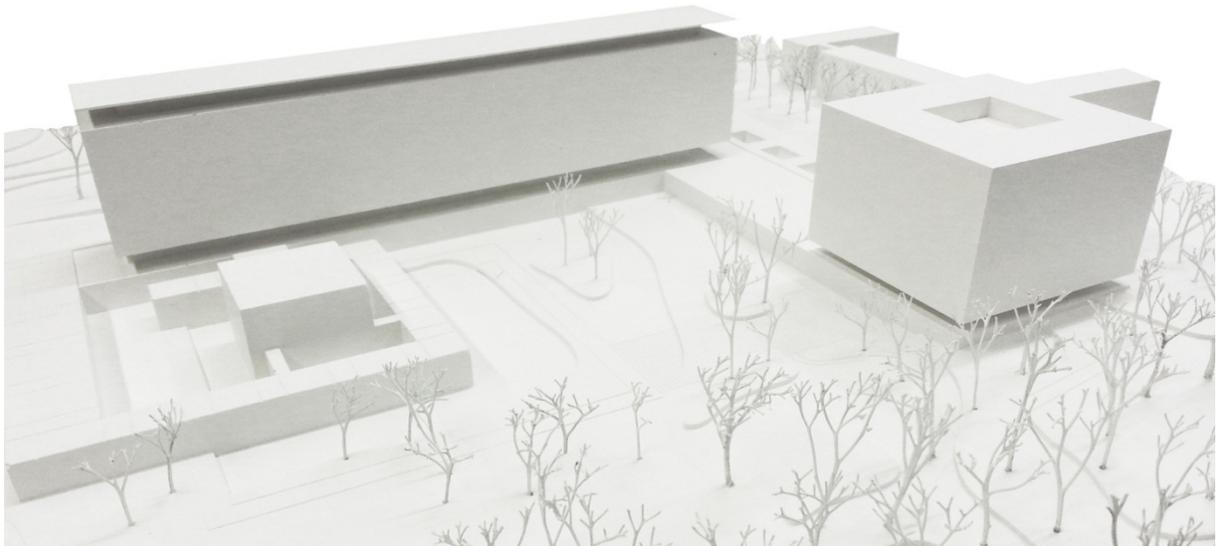
## نتائج الدراسات الأولية

### الغرض

٧- كان الغرض من الدراسات الأولية هو التحقق من الافتراضات التي وُضعت في مرحلة سابقة من المشروع بشأن الجدوى المالية والعملية لتنفيذ المشروع على النحو الموضح أعلاه. ولا تقدم الدراسات الأولية ضمانات على التكلفة وإنما تشير إلى تقديرات تخضع للزيادة أو النقص بنسبة ١٥٪. وستتيح المراحل اللاحقة من المشروع إعداد المواصفات التفصيلية الملائمة لعملية تقديم العطاءات وتحديد قيمة العقد. وقد بذل جميع الأطراف المشاركة في المشروع جهداً كبيراً لضمان أن التكاليف المقدرة تتسم بأكبر قدر ممكن من الدقة وأنها تجسد تكاليف التشييد وفقاً لأحدث المعلومات.

### تشديد مبنى جديد

الشكل ١: المبنى الجديد المقترح بجوار المبنى الرئيسي



٨- وتوضح الدراسات الأولية خطة تتضمن تشييد مبنى جديد مكون من ١١ طابقاً (وأربعة طوابق سفلية) على النحو المبين في الشكل ١ أعلاه، لتوفير ما يلي:

- مساحة قدرها ٣٨ ٣٨٩ متر مربع تسع ٧٧٠ محطة عمل (يقع ٢٥٪ منها في حيز مفتوح) مع إمكانية زيادة الكثافة إلى ٩٠٠ محطة عمل عند تطبيق نموذج الحيز المفتوح على ١٠٠٪ من المساحة؛
- مرفق للاجتماعات يتسم بالمرونة ويتكون من أربع قاعات تسع كل منها ١٠٠ شخص ويمكن تحويلها إلى مرفق واحد تسع مساحته ٦٠٠ مشارك؛
- هيكل قليل الحاجة إلى الصيانة، يزود بالطاقة اللازمة للتدفئة والتبريد بواسطة النظام المحلي للتدفئة والتبريد من أجل الحد من تكاليف البنى التحتية والصيانة والتشغيل والأثر البيئي العام للمبنى؛
- نظام للتدفئة والتبريد يتضمن استعادة المخلفات الحرارية والتبريد وإعادة استخدام الطاقة بواسطة مبادل حراري، واستخدام المخلفات الحرارية لقاعات الاجتماعات ومراكز البيانات في تدفئة أجزاء أخرى من المبنى؛
- بيئات عمل عملية ومرنة يمكن تكييفها وفقاً لتغير الكثافة في المساحات المكتبية والاحتياجات منها؛
- مطعم وقاعة طعام تسع ٤٥٠ مكاناً للجلوس؛
- درجة عالية من العزل والمظلات الواقية من الشمس للحد من احتياجات التدفئة والتبريد والوفاء بالمعايير السويسرية<sup>١</sup> للمباني التي تحقق مستوى عال من الراحة والأداء البيئي.

٩- ويُعترزم بدء أعمال التشييد في عام ٢٠١٧ واكتمالها في عام ٢٠١٩. ويتوقف هذا الجدول الزمني على استصدار الموافقات الضرورية من السلطات الوطنية والمحلية ومن جمعية الصحة.

### التكاليف المقدرة للتشييد

١٠- أشارت التقديرات الأولية لفريق التصميم إلى أن تكلفة تشييد المبنى الجديد ستبلغ ١٦٥ ٠٠٠ ٠٠٠ فرنك سويسري. ولكن الأمانة عملت مع فريق التصميم لإعادة فحص هذه التكلفة المقدرة سعياً إلى المزيد من الدقة وإلى تحديد فرص تحقيق الوفورات والاقتصاد. وركزت هذه العملية على الحفاظ على الجودة والمرونة العملية للمساحة وعلى المعايير الخاصة بالبيئة والأداء في المبنى، حيث تُعد هذه النواحي ضرورية من أجل تحقيق الوفورات المتوقعة على مدار العمر الافتراضي.

١١- وقد أعاد فريق التصميم تقييم المشروع بدعم من خبير استشاري فني في مجال تقدير التكاليف تعاقدت معه المنظمة، وحددت إمكانية خفض التكلفة بقدر كبير عن طريق ما يلي:

- خفض مساحة الطوابق السفلية وحجمها وبالتالي خفض حجم البنى التحتية والأساسات؛

- خفض كم الأحجار والأخشاب الطبيعية المقترحين؛
- تبسيط الواجهة والبني التحتية لنظام التدفئة والتبريد؛
- تبسيط بعض النظم التقنية واللوجيستية المقترحة في الأصل.

١٢- وأسفرت عمليات التبسيط وإعادة تقييم المشروع عن تقدير منح لتكلفة تشييد المبنى الجديد المقترح بلغ ٨٩١ ٩٥١ ١٣٩ فرنك سويسري بما في ذلك الأجور ومخصصات الطوارئ.

### تجديد المبنى الرئيسي

١٣- توضح الدراسات الأولية لمشروع تجديد المبنى الرئيسي خطة تتضمن ما يلي: تغيير البنية التحتية التقنية من أجل الامتثال للمعايير الحديثة؛ إزالة المواد المحتوية على الأسبستوس؛ تعزيز الأداء الحراري للواجهة والسقف.

١٤- وينطوي المشروع على تحديات خاصة تتعلق بتحديث البنية التحتية وتحقيق معايير الأداء الحديثة، حيث ينبغي الموازنة بينهما وبين القيود التي تفرضها محاولة الحفاظ على السلامة المعمارية للمبنى الرئيسي. وسوف يوفر المبنى المجدد ما يلي:

- مساحة تسع ١٠٥٦ محطة عمل (يقع ٢١٪ منها في حيز مفتوح) مع إمكانية زيادة الكثافة إلى ١٣٠٠ محطة عمل عند تطبيق نموذج الحيز المفتوح؛
- خلو المبنى من المواد المحتوية على الأسبستوس؛
- ترميم الواجهة وتحسين أدائها فيما يتعلق بالعزل واستهلاك الطاقة؛
- كفاءة نظم التدفئة والتبريد من حيث استهلاك الطاقة؛
- تجديد المبنى من الداخل لإتاحة أماكن عمل عملية ومرنة يمكن تكييفها وفقاً لتغير الكثافة في المساحات المكتبية والاحتياجات منها؛
- اتباع نهج يراعي التصميم الأصلي للمبنى من أجل الحفاظ على قيمته المعمارية وسلامته بقدر ما يتسنى عملياً؛
- الامتثال لقوانين ومعايير التشييد المحلية بقدر ما يتسنى عملياً ويكون مجدياً، نظراً لأوجه القصور في الهيكل والتصميم الأصليين.

### التكاليف المقدرة للتشييد

١٥- تشير التقديرات الأولية لفريق التصميم المعني بالتجديد إلى أن تكاليف التشييد ستبلغ ١١٨ ٠٠٠ ٠٠٠ فرنك سويسري. وكما هو الحال بالنسبة إلى المبنى الجديد المقترح، طلبت الأمانة إلى فريق التصميم العمل مع خبير استشاري مستقل في مجال تقدير التكاليف لإعادة فحص هذا التقدير من أجل تحديد فرص تحقيق الوفورات

وزيادة الدقة في تقدير التكلفة. وأعاد فريق التصميم تقييم المشروع وحدد إمكانية تحقيق وفورات عن طريق التدابير التالية:

- الحفاظ على هيكل الواجهة (الذي تقررت جدواه بواسطة المسوح)؛
- تبسيط خيارات نُظم الطاقة والتبريد باستخدام التكنولوجيات والنُظم نفسها المقترحة للمبنى الجديد.

١٦- وأسفرت عمليات التبسيط وإعادة تقييم المشروع عن تنقيح تقديرات تكلفة البناء الخاصة بتجديد المبنى الرئيسي لتبلغ ٠٠٠ ٥٤٥ ١٠٩ فرنك سويسري بما في ذلك الأجور ومخصصات الطوارئ.

### التكلفة الإجمالية المقدرة للتشييد في استراتيجية تجديد المقر الرئيسي للمنظمة (مرحلة الدراسات الأولية)

١٧- التكلفة المقدرة للتشييد في استراتيجية تجديد مباني جنيف:

المراحل	التكلفة بالفرنك السويسري
تكلفة تشييد المبنى الجديد	١٣٩ ٩٥١ ٨٩١
تجديد المبنى الرئيسي	١٠٩ ٥٤٥ ٠٠٠
التكلفة الإجمالية المقدرة	٢٤٩ ٤٩٦ ٨٩١

١٨- ومع ملاحظة الفارق المحتمل في التكلفة بنسبة ١٥٪ الذي سبق الإشارة إليه، أثبتت نتائج الدراسات الأولية صحة الميزانية التقديرية التي سبق عرضها على الدول الأعضاء وأكدت جدوى استكمال تنفيذ استراتيجية تجديد مباني جنيف بتكلفة ٢٥٠ مليون فرنك سويسري.

١٩- وسوف تواصل الأمانة عملها مع أفرقة التصميم والخبير الاستشاري في مجال تقدير التكاليف تحريماً لمزيد من فرص زيادة الكفاءة واحتواء التكاليف، ووفقاً لما درج عليه في السابق، ترحب الأمانة بعروض الدول الأعضاء بشأن رعاية الأماكن العامة (مثل قاعات الاجتماعات) داخل المبنى الجديد أو المبنى الرئيسي المجدد.

### أحدث المعلومات عن دراسة جدوى استراتيجية تجديد مباني جنيف

#### سياق المشروع - الإصلاحات العاجلة

٢٠- يُنظر إلى استراتيجية المنظمة بشأن تجديد مباني جنيف في سياق الإصلاحات اللازمة وأوجه القصور التي لوحظت فيما سبق في مباني المنظمة في جنيف.<sup>١</sup> وتشمل أوجه القصور هذه ما يلي:

- لا تتمثل نُظم مكافحة الحرائق وسلامة الأرواح لقوانين التشييد الحالية؛

١ انظر الوثيقة ج٤٢/٦٦.

- تجاوزت نُظم التدفئة والتهوية والتبريد عمرها الافتراضي بموجب تصميمها، ولا تمثل لقوانين التشييد الحالية ولا لأهداف الاستدامة البيئية المحلية والخاصة بالأمم المتحدة؛
- وجود مباني مؤقتة وانتقالية لا يمكن تكيفها بسهولة كي تلائم أنماط العمل وكثافة الإشغال المتغيرين.
- زيادة مخاطر حدوث خلل جسيم في البنية التحتية الأساسية للمبنى بسبب صدأ المواسير وغيرها من مكونات نُظم التوزيع؛
- وجود مواد تحتوي على الأسبستوس تفرض قيوداً على عملية التجديد وتزيد تعقيدها وتطرح مخاطر على الصحة والسلامة وعلى استمرار سير العمل في المنظمة.

### مزايا استراتيجية التجديد الشاملة

٢١- تمثل استراتيجية تجديد مباني جنيف المقترحة نهجاً شاملاً لمباني جنيف يتماشى مع أفضل ممارسات الصناعة وتوصيات وحدة التفتيش المشتركة التابعة للأمم المتحدة.<sup>١</sup> ويُعد هذا النهج أفضل من الاستراتيجية السابقة التي تضمنت عملية تجديد محدود لكل طابق من طوابق المبنى الرئيسي على حدة (باستثناء الطابق الثامن والطوابق السفلية)، نظراً لما يلي:

- يلبي هذا النهج احتياجات جميع مباني جنيف من الصيانة والتجديد على المدى الطويل؛
- يحد من التكلفة الإجمالية للتجديد على مدار العمر الافتراضي مقارنة بالعمليات المجزأة لتجديد المباني الموجودة؛
- يتيح فرصة لترشيد مباني جنيف وتقليل عددها، ويزيد بالتالي من مرونة المقر الرئيسي وكفاءته؛
- يبسر المواءمة مع متطلبات التشريعات المحلية كحد أدنى من المعايير، ولاسيما فيما يتعلق بالسلامة من الحرائق والأداء البيئي؛
- يبسر خفض تكاليف صيانة المباني وتشغيلها على المدى البعيد من خلال إدخال مرافق حديثة قليلة الحاجة إلى الصيانة؛
- يحد من تعرض الموظفين والزوار للخطر أثناء التجديد بتجنب الحاجة إلى إجراء أعمال التشييد داخل مبنى مشغول؛
- يتيح فرصة توزيع الاستثمارات الرأسمالية اللازمة على ٥٠ عاماً بالحصول على قرض من الدولة المضيئة.

٢٢- وتعود استراتيجية تجديد مباني جنيف بفوائد مالية على المنظمة، على الرغم من كونها أوسع نطاقاً من الاستراتيجية السابقة التي تقضي بعدم تجديد سوى المبنى الرئيسي، نظراً لأنها تتيح الحصول على قروض دون

١ انظر الوثيقة JIU/REP/2014/3.

فوائد من البلد المضيف. وهذه القروض الميسرة لا تتاح للمنظمة إلا في حالة تشييد مباني جديدة وليس تجديد المباني الموجودة بالفعل. ويمكن توافر قرض دون فوائد من توزيع استثمار رأس المال الضروري لتمويل التشييد على ٥٠ عاماً وتلآفي الحاجة إلى استثمار قدر كبير من رأس المال على الفور.

٢٣- وفي حال عدم تشييد المبني الجديد وبالتالي عدم الحصول على قرض دون فوائد، لن يحتوي صندوق العقارات التابع للمنظمة على الموارد اللازمة لتمويل تجديد المباني المؤقتة والانتقالية الموجودة. كما أن مدى سلامة المباني الانتقالية والمؤقتة وجودتها لا يبرر مستوى الاستثمارات اللازمة لجعلها تحقق المعايير الحديثة الخاصة بالبيئة وبسلامة الأرواح.

٢٤- ويؤدي بناء مبني ملحق جديد ليحل محل المباني الانتقالية والمؤقتة المتقادمة إلى توفير مساحة إضافية تتسع للموظفين الذين يشغلون المبني الرئيسي حالياً. ويؤدي ذلك أيضاً إلى تآلفي الحاجة إلى المساحات المستأجرة، التي كان سيصعب توفيرها وتمويلها، كما يسمح بتجديد المبني الرئيسي وهو خالٍ وليس والأمانة تشغله. ويتيح ذلك بدوره فرصة لتنفيذ برنامج تشييد أسرع لتجديد المبني الرئيسي (أربع سنوات بدلاً من ١٠) وبالتالي خفض التكاليف وتخفيف مخاطر تعطل العمل.

### الوفورات الطويلة الأجل المتوقعة على مدار العمر الافتراضي للمباني

٢٥- تقلل استراتيجية تجديد مباني جنيف عدد المباني في موقع المقر الرئيسي من ١٠ مبان (في عام ٢٠١٢) إلى ثلاثة وتحد من عدد واجهات المباني من ٧٣ إلى ٤٦. وستسفر هذه التغييرات في حد ذاتها عن خفض تكلفة صيانة المباني وتنظيفها وإصلاحها (التي يُشار إليها معاً بمسمى إدارة المرافق).

٢٦- ويمكن تنفيذ الاستراتيجية أيضاً من تحقيق زيادة كبيرة في الكفاءة الحرارية لأسقف المباني وواجهاتها ويؤدي بالتالي إلى خفض تكاليف المنافع.

٢٧- ويسمح استخدام البنية التحتية ذات الكفاءة في استهلاك الطاقة، بما في ذلك نُظم جمع المخلفات الحرارية وإعادة استخدامها، بتحقيق المزيد من الوفورات في التكلفة التشغيلية.

٢٨- وستتضمن المرحلة التالية من عملية التخطيط وضع تصاميم تفصيلية تشمل مواصفات المواد. وستعاون الأمانة في تلك المرحلة مع أفرقة التصميم والخبراء الاستشاريين في مجال إدارة المرافق والخبراء الاستشاريين في مجال تقدير التكاليف على بحث الخيارات المُتلى من المواد والمواصفات من أجل الحد من التكاليف التشغيلية على مدار العمر الافتراضي للمباني.

٢٩- ويتضمن موجز مخطط التصميم الحالي اقتراحاً بشأن استخدام التدفئة المحلية بدلاً من المراجل وآلات التبريد التي أنشئت في الموقع. وتتميز هذه الخطة بالحد من تعرض المنظمة لنقص الوقود الأحفوري في المستقبل وتذبذب أسعار الطاقة، وتخفيف عبء الصيانة عن طريق الحد بقدر كبير من الحجم والتعقيد في البنى التحتية اللازمة في الموقع لإنتاج الطاقة المستخدمة في التدفئة والتبريد.

٣٠- ومازال ينبغي إبرام الاتفاق النهائي مع مقدم الخدمة على تكلفة الطاقة الواردة من نظام التدفئة المحلي، وتحفظ الأمانة بخيار استخدام النظام التقليدي لتوليد الطاقة اللازمة للتدفئة والتبريد إذا لم يتواءم السعر النهائي لنظام التدفئة المحلي مع هدف خفض التكاليف المتوقعة على مدار العمر الافتراضي للمبني. ويلاحظ أن عدم استخدام نظام التدفئة المحلي ستنشأ عنه تكاليف إضافية لصيانة وإحلال البنى التحتية في المستقبل، كما ستنشأ عنه زيادة كبيرة في انبعاثات ثنائي أكسيد الكربون. وسوف يُعاد بحث هذه المسألة وأثرها على تكاليف المباني

المتوقعة على مدار عمرها الافتراضي، أثناء إجراء الدراسات الخاصة بالتصميم التفصيلي، وإدراجها في إصدارات هذا التقرير المحدثة في المستقبل. ويوضح الجدول ١ أدناه التكاليف المقدرة للخيارات موضع النظر.

### الجدول ١: توزيع التكاليف المقدرة لإدارة المرافق حسب الخيار (بالفرنك السويسري)

التكاليف المقدرة في عام ٢٠٢٥ في حال استخدام المراحل ونُظُم التبريد التقليدية**	التكاليف المقدرة في عام ٢٠٢٥ في حال استخدام التدفئة المحلية*	التكاليف في عام ٢٠١٢	
٨٥٢ ٢١٩	٦٩٠ ٢١٩	١ ٦٠٥ ٠٠٠	تكلفة الصيانة الميكانيكية والكهربائية سنوياً
٩٣٨ ٨٧٦	٩٣٨ ٨٧٦	٢ ٥٣٢ ٠٠٠	تكلفة التنظيف وإدارة النفايات سنوياً
٢٥٣ ٦٣١	٢٥٣ ٦٣١	٦٠٠ ٠٠٠	تكلفة صيانة الحدائق والأراضي سنوياً
٨٥١ ٠٦١	٨٥١ ٠٦١	٩٧٨ ٠١٠	تكلفة إصلاح وصيانة المباني سنوياً
٣١٦ ٧٠٥	١ ٩٧٧ ٢٥١	٦٧٦ ٥٠٠	تكلفة التدفئة/ التبريد سنوياً
٩٥١ ٢٦٩	٥٥٥ ٥٨٥	١ ٨٤٥ ٠٠٠	تكلفة الكهرباء سنوياً
٨٢ ٥٢٦	٨٢ ٥٨٦	١٥٣ ٠٠٠	تكلفة المياه سنوياً
٤ ٢٤٦ ٢٩١	٥ ٣٤٩ ١٥٢	٨ ٣٨٩ ٥١٠	إجمالي التكلفة السنوية
١٩٦ ٨٥١ ٦٤٢	٢١٣ ٩٦٦ ١١٥	٣٣٥ ٥٨٠ ٤٠٠	التكلفة الإجمالية المقدرة على مدار العمر الافتراضي طوال ٤٠ عاماً***

\* التكلفة المقدرة للتدفئة المحلية: ٠,٢٥ فرنك سويسري/ كيلوات

\*\* تفترض التكلفة المقدرة للتدفئة/ التبريد باستخدام النُظُم التقليدية ثبات أسعار الوقود الأحفوري على معدلات عام ٢٠١٥

\*\*\* الأرقام لا تشمل مبلغ يجسد التضخم

### تحسين الأداء البيئي

٣١- تتضمن استراتيجية تجديد مباني جنيف المقترحة إدخال تحسينات مهمة على الأداء البيئي مقارنة بالمباني الموجودة حالياً. وتسمح هذه التحسينات بالحد من حجم انبعاثات ثنائي أكسيد الكربون التي تطلقها مباني المنظمة في الجو.

٣٢- كما يتيح خفض عدد المباني تحقيق كفاءة استهلاك الطاقة عن طريق تقليص حجم شبكات التوزيع وتبسيطها.

٣٣- ففي عام ٢٠١٢، أطلقت مباني جنيف ما يُقدر بنحو ٤٦٧٧ طن من انبعاثات ثنائي أكسيد الكربون في الجو. وبعد اكتمال استراتيجية التجديد المقترحة، سينخفض هذا الرقم إلى ما يُقدر بنحو ٧٨٢ طن سنوياً في حال استخدام نُظُم التدفئة والتبريد المحلية. ويمثل ذلك تراجعاً بنحو ٣٨٩٥ طن سنوياً أي ٨٣٪ من الإجمالي في عام ٢٠١٢. ويوضح الجدول ٢ أدناه الأداء البيئي المتوقع للخيارات موضع النظر.

## الجدول ٢: الأداء البيئي المتوقع حسب الخيار

حجم انبعاثات ثاني أكسيد الكربون المقدر في عام ٢٠٢٥ في حال استخدام نُظُم التدفئة/ التبريد التقليدية (طن/ سنة)	حجم انبعاثات ثاني أكسيد الكربون المقدر في عام ٢٠٢٥ في حال استخدام نُظُم التدفئة المحلية (طن/ سنة)	حجم انبعاثات ثاني أكسيد الكربون المقدر في عام ٢٠١٢ (طن/ سنة)
٢ ٢٨٥	٧٨٢	٤ ٦٧٧

## زيادة المرونة

٣٤- بعد أن اتضح أن النهج الأعلى مردوداً للتجديد هو إنشاء مبنى جديد وحيد ليحل محل معظم المباني الملحقة الانتقالية، سُنحت الفرصة للنظر في احتياجات المنظمة من المساحة.

٣٥- فقد شُيِّدت المباني الانتقالية والمؤقتة (L1 و L2 و C و M و X) باستخدام تقنيات وحدات المباني الجاهزة لزيادة السرعة والحد من تكاليف التشييد. ولكن هذه الهياكل تحد من المرونة حيث إن الحوائط الفاصلة بين المكاتب تمثل عناصر هيكلية داخل المباني وإزالتها أو تكيفها يُعد معقداً وباهظ التكلفة.

٣٦- وقد تختلف طرق العمل والمتطلبات من المساحة بين الدوائر والأقسام وفقاً لطبيعة عملها. وبعض الموظفين يستفيدون أكثر من أماكن العمل التعاوني المفتوحة، في حين يتطلب بعضهم الآخر مساحات خاصة تمتاز بالهدوء. ومن ثم فإن التخطيط الذي يمكن تكيفه وفقاً للاحتياجات المتغيرة هو الحل الأمثل. وتُقر الأمانة أيضاً بضرورة تحسين توزيع المساحات، مع مراعاة سفر الموظفين والإجازات الروتينية والغياب، والاستفادة من الفرص التي يتيحها العمل عن بعد والاجتماعات الافتراضية. ويؤدي الاستعانة بالخبراء الاستشاريين وغيرهم من الموارد البشرية المشاركة بواسطة آليات عقود غير الموظفين إلى زيادة عدد العاملين يومياً في المكاتب، ولكن الأعداد والمواعيد أيضاً تتذبذب، ما يزيد من الحاجة إلى الإدارة الفعالة لمساحات العمل المرنة والمتعددة الاستعمالات. وينبغي تحقيق هذه الظروف بواسطة بنية يمكن تكيفها على نحو من السرعة والكفاءة.

٣٧- وفي الأماكن المتوفرة حالياً يستمر الطلب على قاعات الاجتماعات (٥٠-١٠٠ شخص) والحاجة الأقل تكراراً والتي تتسم بالقدر نفسه من الأهمية، إلى قاعة أكبر حجماً تسع ٥٥٠ شخصاً أو أكثر مزودة بأماكن للاجتماعات الفرعية. وتلبي استراتيجية التجديد هذه الحاجة حيث تقضي بإنشاء أربع قاعات اجتماعات في موقع وحيد داخل المبنى الجديد المقترح، يمكن تحويلها إلى قاعة واحدة كبيرة عند اللزوم. ومن شأن إضافة هذه المرافق أن ييسر عمل المنظمة أثناء تجديد المبنى الرئيسي وأن يؤدي في نهاية المطاف إلى زيادة قدرتها على الوفاء بالطلب على قاعات الاجتماعات.

٣٨- وبعد اكتمال استراتيجية التجديد المقترحة، ستحتضن جميع مباني المنظمة في جنيف بدرجة كبيرة من المرونة تتيح إمكانية استخدامها كمساحات مفتوحة أو كوحدات منفصلة، ما سيسمح للمنظمة بالتكيف بسرعة وكفاءة مع الاحتياجات المتغيرة من المساحة. ويلخص الجدول ٣ أدناه المكاسب التي تحققها استراتيجية التجديد المقترحة من حيث المرونة.

## الجدول ٣: ملخص زيادة المرونة بعد اكتمال استراتيجية تجديد مباني جنيف

الوضع في عام ٢٠١٢	الوضع في عام ٢٠٢٥	
١٠	٣	عدد المباني
٧٣	٤٦	عدد الواجهات
٣٠	٢٧	عدد المصاعد
٣	٢	عدد المطاعم
٢٦	٢٧	عدد قاعات الاجتماعات الرسمية
١٤٠٧ مقعد	١٨٣٧ مقعد	سعة قاعات الاجتماعات الرسمية
٩٦ ٤٣٢ متر مربع	٧٤ ٦٩١ متر مربع	مساحة الأرض المشغولة
٨,٢٤٩ مليون كيلوات/سنة	٣,٢٦٥ مليون كيلوات/سنة	المتطلبات من الطاقة الحرارية

## التكلفة على مدار العمر الافتراضي

٣٩- يمكن مقارنة تكاليف صيانة المرافق والمنافع والاستثمارات الرأسمالية على مدار العمر المتوقع للموقع المجدد البالغ ٤٠ عاماً، وفقاً للاستراتيجية، بالخيار الذي يتضمن إجراء الحد الأدنى اللازم من الإصلاحات والصيانة وفقاً لقوانين ومعايير التشييد المحلية.

٤٠- وتقدر تكلفة استراتيجية تجديد مباني جنيف المقترحة على مدار العمر الافتراضي طوال ٤٠ عاماً بنحو ٤٤٢,٩ مليون فرنك سويسري.

٤١- وتقدر تكلفة إجراء الحد الأدنى من الإصلاحات اللازمة في المباني القائمة خلال الفترة الزمنية نفسها بنحو ٥٢٤,٨ مليون فرنك سويسري.

٤٢- وتُشير التقديرات إلى أن تنفيذ استراتيجية تجديد مباني جنيف سينتج عنه وفورات تبلغ نحو ٨١,٩ مليون فرنك سويسري على مدار العمر الافتراضي للمبنى طوال ٤٠ عاماً.

٤٣- كما أن استراتيجية المنظمة تسمح بالحد بقدر كبير من انبعاثات ثنائي أكسيد الكربون التي يطلقها المبنى في الجو، وتزيد من المرونة اللازمة للاستجابة للطلب المتغير على المساحات.

٤٤- وكذلك فإن استراتيجية تجديد مباني جنيف ستتيح تجديد المبنى الرئيسي وهو خال. ففي عدم وجود مبنى جديد يوفر المساحة الإضافية اللازمة لاستقبال موظفي المنظمة، كان سيلزم إجراء أعمال التشييد الخاصة بالمبنى الجديد أثناء شغله بالموظفين. وكانت هذه الاستراتيجية التي تنطوي على قدر كبير من التعقيد ستطرح المزيد من المخاطر في المجالات التالية: الصحة والسلامة، والتكلفة، واستمرار سير العمل.

٤٥- وفضلاً عن ذلك فإن استراتيجية تجديد مباني جنيف تتيح فرصة أمام المنظمة للحصول على قرض دون فوائد وتلافي الاستثمار الفوري لقدر كبير من رأس المال.

## أحدث المعلومات عن الوضع الراهن لصندوق العقارات واستراتيجية تمويل مشروع التجديد

### هيكل التمويل المقترح

٤٦- يظل هيكل تمويل استراتيجية التجديد على ما كان عليه منذ اطلعت الدول الأعضاء على أحدث المعلومات بشأنه في جمعية الصحة العالمية الثامنة والستين<sup>١</sup>. وسوف يمول تشييد المبنى الجديد بواسطة قرض دون فوائد بمبلغ ١٤٠ مليون فرنك سويسري تقدمه الدولة المضيفة ويسدد على مدى ٥٠ عاماً. وقد وافقت السلطات الاتحادية السويسرية بالفعل على قرض أولي قدره ١٤ مليون فرنك سويسري في شباط/فبراير ٢٠١٤. ويمثل هذا المبلغ دفعة مقدمة نسبتها ١٠٪ من إجمالي القرض تُستخدم لأغراض التخطيط، وفقاً للمقرر الإجرائي ج ص ع٦٧ (١٢) (٢٠١٤).

٤٧- وسوف يمول تجديد المبنى الرئيسي وسداد القرض الخاص بالمبنى الجديد ومبنى منظمة الصحة العالمية/برنامج الأمم المتحدة المشترك لمكافحة الأيدز مستقبلاً، بواسطة آلية التمويل المستدامة التي أنشئت بموجب القرار ج ص ع٦٣-٧ (٢٠١٠)، على النحو التالي:

- مبلغ ١٠ ملايين دولار أمريكي يتيحة المدير العام في نهاية كل فترة ميزانية من الدخل غير المقدر المتأتي من الدول الأعضاء؛
- مبلغ ١٥ مليون دولار أمريكي لكل فترة ميزانية، يمثل عنصر الرسوم المقتطعة من نفقات المناصب المشغولة لصندوق العقارات.

٤٨- وبعد اكتمال تجديد المبنى الرئيسي، يُتوخى بيع المباني L١ و L٢ و M والأرض التي أُقيمت عليها (القطعة رقم ٤٠٦) بما يُقدر بنحو ٤٣ مليون فرنك سويسري. وسيعيد هذا البيع رسملة صندوق العقارات، ويوفر الموارد اللازمة لاستمرار دعم عمليات الإصلاح والصيانة والتجديد المحتمل للأصول العقارية للمنظمة في العالم.

٤٩- وسيلزم إعادة تقييم تمويل صندوق العقارات دورياً، ولاسيما فيما يتعلق بالثمانية ملايين دولار أمريكي/فترة الميزانية المتوخاة لإصلاح جميع العقارات المملوكة للمنظمة ومدى توافر الاعتمادات المخصصة من الدخل غير المقدر المتأتي من الدول الأعضاء. كما أن قيمة القطعة رقم ٤٠٦ ستتغير مع الوقت وفقاً لاتجاهات سوق العقارات المحلية. ويوضح الجدول ٤ أدناه الرصيد الحالي لصندوق العقارات.

١ انظر الرابط التالي <http://www.who.int/about/structure/en/> (تم الاطلاع في ٢٥ تشرين الثاني/نوفمبر ٢٠١٥).

## الجدول ٤: الرصيد الحالي لصندوق العقارات (مليون دولار أمريكي)

٣٣,٧٧	الرصيد في ١ كانون الثاني / يناير ٢٠١٤
٢٥,٠٠	الدخل (الاعتمادات)
١٦,٤٩	الإيرادات (الرسم المقتطع من نفقات المنصب المشغول وإيرادات الإيجار) حتى تموز/ يوليو ٢٠١٥
٧٥,٢٦	المجموع
٧,٧٤	المصروفات حتى تموز/ يوليو ٢٠١٥
٦٧,٥٢	المجموع

٥٠- ويتمشى الرصيد الحالي لصندوق العقارات مع التوقعات السابقة ويسير على المسار الصحيح لتمويل تكاليف التشييد المتوقعة وسداد الخصوم الخاصة بالقروض وإصلاح/ صيانة سائر المباني.

٥١- كما يتمشى التدفق النقدي المتوقع اللازم للمشروع مع التوقعات السابقة ويُتوقع أن يظل إيجابياً طوال فترة تنفيذ استراتيجية التجديد. ويتاح تحقيق رصيد إيجابي بفضل القرض المقدم من الاتحاد السويسري لتشييد المبنى الجديد، واستمرار آلية التمويل المستدامة لصندوق العقارات، والإدارة الحكيمة لصندوق العقارات خلال الفترة السابقة لبدء تجديد المبنى الرئيسي.

٥٢- ومن شأن الرصيد الإيجابي لصندوق العقارات أن يسهل تنفيذ استراتيجية العقارات دون اللجوء إلى تمويل إضافي. ويُعد بيع المباني L١ و L٢ و M هدفاً طويل الأجل بالنسبة إلى الأمانة، ومع ذلك فإنه بعد اكتمال تجديد المبنى الرئيسي، لن يعتمد تمويل استراتيجية العقارات على الإيراد المتوقع من بيع القطعة ٤٠٦ والمباني L١ و L٢ و M.

٥٣- وينبغي النظر إلى رصيد صندوق العقارات المتوقع في سياق الاحتياجات المتوقعة لجميع المكاتب الإقليمية والقُطرية ولمبنى منظمة الصحة العالمية/ برنامج الأمم المتحدة المشترك لمكافحة الأيدز في جنيف. وعند اكتمال تجديد المبنى الرئيسي سيكون مبنى منظمة الصحة العالمية/ برنامج الأمم المتحدة المشترك لمكافحة الأيدز قد مر عليه ١٩ عاماً ويمكن توقع الحاجة عندئذ إلى توظيف قدر كبير من الاستثمار. ولم تبدأ بعد الدراسات الشاملة لتقييم هذه الاحتياجات؛ ومن المتوقع أن تشير هذه الدراسات إلى إمكانية تغطيتها عن طريق صندوق العقارات (انظر الجدول ٥ أدناه).

## الجدول ٥: التوقعات بشأن التدفق النقدي اللازم للمشروع (مليون دولار أمريكي)

-٢٠٣٠ ٢٠٣١	-٢٠٢٨ ٢٠٢٩	-٢٠٢٦ ٢٠٢٧	-٢٠٢٤ ٢٠٢٥	-٢٠٢٢ ٢٠٢٣	-٢٠٢٠ ٢٠٢١	-٢٠١٨ ٢٠١٩	-٢٠١٦ ٢٠١٧	-٢٠١٤ ٢٠١٥	
٨٥,٨٨	٧٥,٨٤	٦٥,٨٠	٣٤,٧٦	٧٧,٥٢	٩٠,٠٨	٧٧,٤٤	٦٧,٧٠	٣٣,٨٠	رصيد صندوق العقارات المتوقع في بداية كل فترة من فترات الميزانية
									الدخل
١٥,٠٠	١٥,٠٠	١٥,٠٠	١٥,٠٠	١٥,٠٠	١٥,٠٠	١٥,٠٠	١٥,٠٠	١٥,٠٠	الرسم المقتطع من نفقات المنصب المشغول
١٠,٠٠	١٠,٠٠	١٠,٠٠	١٠,٠٠	١٠,٠٠	١٠,٠٠	١٠,٠٠	١٠,٠٠	٢٥,٠٠	اعتمادات الثنائية
صفر	صفر	صفر	صفر	صفر	١٤,٩١	٩٦,٨٧	٢٣,٦٢	٤,٦٠	القرض
صفر	صفر	صفر	٤٣,٠٠	صفر	صفر	صفر	صفر	صفر	عائدات بيع الأرض
٢٥,٠٠	٢٥,٠٠	٢٥,٠٠	٦٨,٠٠	٢٥,٠٠	٣٩,٩١	١٢١,٨٧	٤٨,٦٢	٤٤,٦٠	إجمالي الدخل
									النفقات
صفر	صفر	صفر	٢٢,٠٠	٥٣,٠٠	٢٥,٢٠	صفر	صفر	صفر	تجديد المبنى الرئيسي
١,٣٦	١,٣٦	١,٣٦	١,٣٦	١,٣٦	١,٣٦	١,٣٦	١,٣٦	١,٣٦	سداد القرض الخاص بالمبنى D
صفر	صفر	صفر	صفر	صفر	١٤,٩١	٩٦,٨٧	٢٥,٥٢	٢,٧٠	تشديد المبنى الجديد
صفر	٧,٠٠	٢,٨٠	الدراسات الخاصة بالمبنى الرئيسي						
٥,٦٠	٥,٦٠	٥,٦٠	٥,٦٠	٥,٦٠	٢,٨٠	صفر	صفر	صفر	سداد القرض الخاص بالمبنى الجديد
٨,٠٠	٨,٠٠	٨,٠٠	٨,٠٠	٨,٠٠	٨,٠٠	٨,٠٠	٨,٠٠	٣,٨٤	الإصلاح والصيانة
١٤,٩٦	١٤,٩٦	١٤,٩٦	٣٦,٩٦	٦٧,٩٦	٥٢,٢٧	١٠٦,٢٣	٤١,٨٨	١٠,٧٠	إجمالي النفقات
٩٥,٩٢	٨٥,٨٨	٧٥,٨٤	٦٥,٨٠	٣٤,٧٦	٧٧,٥٢	٩٠,٠٨	٧٧,٤٤	٦٧,٧٠	الرصيد المتوقع في نهاية كل فترة من فترات الميزانية

## الأطر الزمنية للمشروع

٥٤- تظل الأطر الزمنية للمشروع دون تغيير مقارنة بالخطط التي سبق عرضها على الدول الأعضاء، وفيما يلي يرد موجز للتواريخ الرئيسية التي يتضمنها المشروع:

- تقديم الدراسات الأولية إلى الأمانة تشرين الأول/أكتوبر ٢٠١٥
- تقديم الدراسات التفصيلية إلى الأمانة كانون الأول/ديسمبر ٢٠١٦
- إصدار وثائق العطاء الخاص بالتشييد كانون الثاني/يناير ٢٠١٧
- إجراء الأعمال التحضيرية لتشييد المبنى الجديد أيلول/سبتمبر ٢٠١٧
- إجراء أعمال تشييد المبنى الجديد كانون الثاني/يناير ٢٠١٨
- تسليم المبنى الجديد كانون الأول/ديسمبر ٢٠١٩
- تجديد المبنى الرئيسي كانون الثاني/يناير ٢٠٢١
- تسليم المبنى الرئيسي كانون الأول/ديسمبر ٢٠٢٤

## هيكل تصريف الشؤون

٥٥- ستواصل لجنة لتنسيق المشروع مكونة من ممثلي الأمانة و كانتون جنيف والسلطات الاتحادية السويسرية ومؤسسة مباني المنظمات الدولية الاضطلاع بوظيفة مراقبة المشروع وتنسيقه (انظر الشكل ٢).

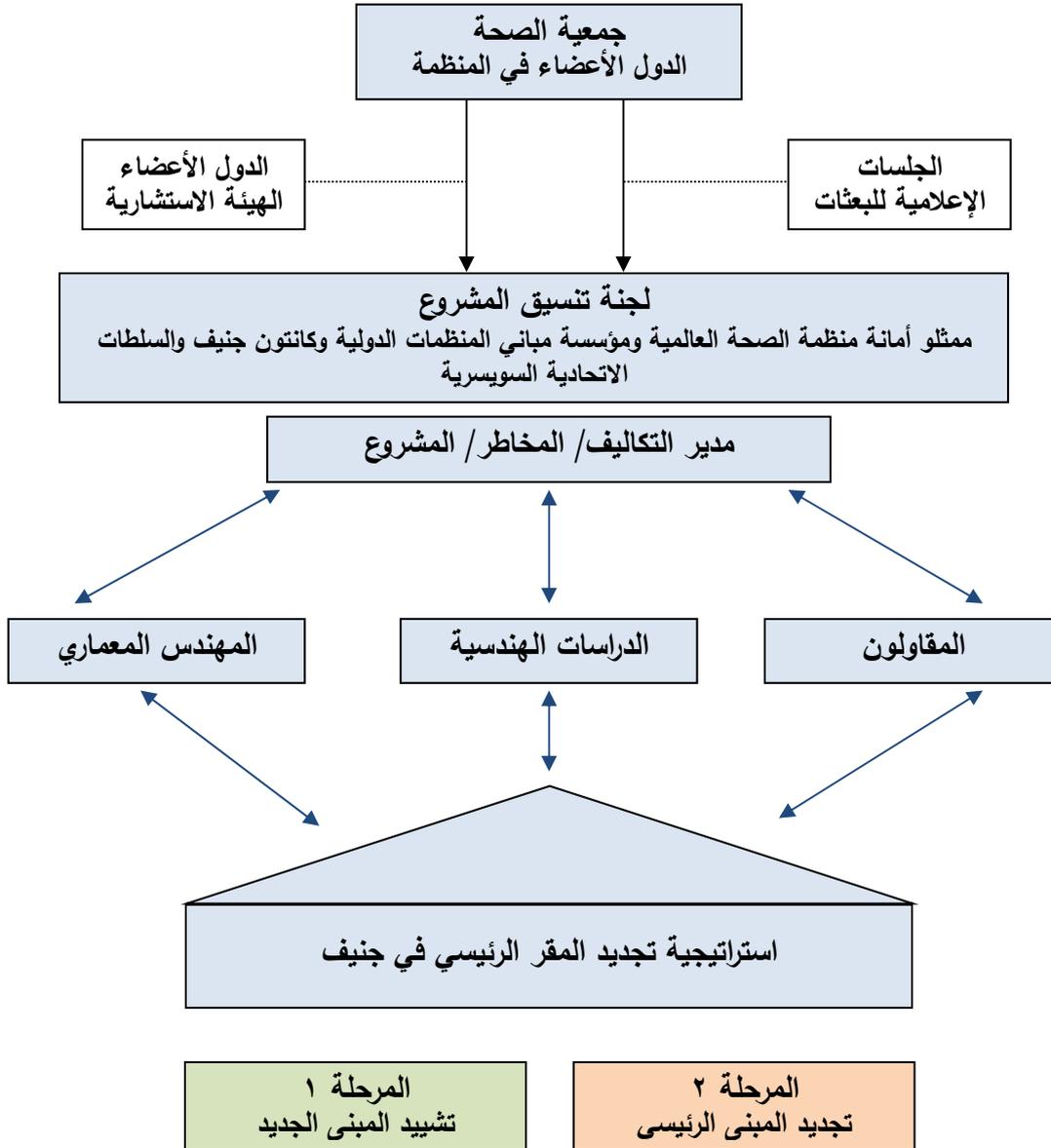
٥٦- ومع تقدم تخطيط المشروع، وتمشياً مع التوصيات الواردة في تقرير وحدة التفتيش المشتركة،<sup>١</sup> سيُعين مدير مشروع فني مخصص، يقدم تقاريره مباشرة إلى الأمانة، كي يضطلع بمهمة التوجيه والتنسيق للجوانب المتعددة لعملية البناء والأعمال الرامية إلى تقليل تكاليف ومخاطر المشروع وإدارتها. وسوف يُنشأ سجل خاص ومفصل بمخاطر المشروع في عام ٢٠١٦ وسيكون جزءاً من تحديث هذا التقرير في المستقبل.

٥٧- ووفقاً للإرشادات التي سبق أن قدمتها الدول الأعضاء يجري الآن إنشاء هيئة استشارية للدول الأعضاء وسوف تبدأ عملها بعد الموافقة على المشروع.

٥٨- وتمشياً مع الطلب الذي سبق أن قدمته الدول الأعضاء، عُقدت جلسة إعلامية للبعثات بشأن استراتيجية التجديد في تشرين الثاني/نوفمبر ٢٠١٥. ويُعترم عقد المزيد من الجلسات الإعلامية.

<sup>١</sup> المشاريع الرأسمالية/ مشاريع التشييد/ التجديد على نطاق المنظمات التابعة لمنظومة الأمم المتحدة (الوثيقة JIU/REP/2014/3).

الشكل ٢: هيكل تصريف الشؤون لمشروع تجديد مباني جنيف



## ملكية المباني والأرض

٥٩- تمتلك المنظمة المباني المشيدة حالياً في مقرها بجنيف. ويمتلك كانتون جنيف الأرض المشيدة عليها هذه المباني باستثناء القطعة المشيدة عليها المباني L١ و L٢ و M. أما الأرض المشيدة عليها المباني L١ و L٢ و M فتمتلكها المنظمة. وفي عام ١٩٦٠ مُنحت المنظمة حق التشييد إلى أجل غير مسمى (*droit de superficie*) على الأرض المشيد عليها المبنى الرئيسي والمبنيان C و X، والتي سيُشيد عليها المبنى الجديد أيضاً. وبموجب التعديلات التي أُدخلت على التشريعات في عام ١٩٦٥، أصبح حق التشييد وفقاً للقانون السويسري الحالي، يستمر لمدة ١٠٠ عام على الأكثر. ويمكن مد هذا الحق لفترة تصل إلى ١٠٠ عام أخرى، ومع ذلك فأي اتفاق يبرمه مالك الأرض مقدماً بهذا الشأن لا يُعد ملزماً. وعند انتهاء حق التشييد، تنتقل ملكية المباني المُشيدة على الأراضي التي مُنح حق التشييد بشأنها إلى مالك هذه الأراضي، والذي يتعين عليه أن يدفع تعويضاً كافياً إلى الجهة حائزة حق التشييد المنتهي مقابل المباني التي انتقلت ملكيتها إلى مالك الأراضي. والأرض التي شُيد عليها مبنى منظمة الصحة العالمية/ برنامج الأمم المتحدة المشترك لمكافحة الأيدز في عام ٢٠٠٦ تخضع هي الأخرى لحق التشييد، وما زال الاتفاق بشأنها قيد التفاوض.

## الخطوات التالية

٦٠- تُقر الأمانة من خلال مشاركتها النشيطة مع سائر المنظمات الدولية في جنيف، بأهمية العبر المستخلصة من المشروعات الأخرى ولاسيما ضرورة التخطيط التفصيلي والشامل، وخاصة فيما يتعلق بالتكلفة. ومن ثم فقد طالبت الأمانة فريق التصميم بتوفير قدر أكبر من الدقة فيما يتعلق بتكاليف التشييد المتوقعة عما هو معتاد في مرحلة التصميم الأولي للمشاريع.

٦١- ويجري إيلاء عناية خاصة بدمج ومواءمة التخطيط والأعمال التحضيرية الخاصة بالمبنى الجديد وبتجديد المبنى الرئيسي من أجل الاستفادة من فرص تحقيق جوانب التآزر والوفورات في التكاليف. وسيواصل هذا العمل طوال مرحلتي التصميم التفصيلي والتنفيذ.

٦٢- وتتضمن المرحلة التالية من المشروع إعداد الدراسات التفصيلية اللازمة للحصول على التراخيص والتصاريح الخاصة بتشديد المبنى الجديد وتجديد المبنى الرئيسي. ويُتوقع أن تكتمل تلك المرحلة من المشروع بحلول تشرين الأول/ أكتوبر ٢٠١٦.

٦٣- وسوف تنتهي الأمانة كذلك من تعيين مدير مشروع كي يتولى الإشراف والتنسيق في مراحل المشروع الخاصة بالتصميم والتنفيذ واللوجيستيات.

٦٤- وبالتزامن مع ذلك، سينظر البرلمان السويسري في الموافقة على منح المنظمة المبلغ المتبقي من القرض من أجل تشييد المبنى الجديد. ويُتوقع أن يصدر قرار السلطات الاتحادية السويسرية في كانون الأول/ ديسمبر ٢٠١٦.

## الإجراء المطلوب من المجلس التنفيذي

٦٥- المجلس التنفيذي مدعو إلى النظر في مشروع القرار التالي:

المجلس التنفيذي،

بعد النظر في تقرير المديرية العامة بشأن العقارات: أحدث المعلومات عن استراتيجية تجديد مباني جنيف؛<sup>١</sup>

وإذ يحيط علماً بالنتائج الإيجابية التي أسفرت عنها دراسة الجدوى الخاصة باستراتيجية تجديد مباني جنيف، والحاجة الملحة إلى معالجة البنية التحتية المتداعية للمقر الرئيسي للمنظمة ووجود آلية التمويل المستدامة التي أنشئت لتمويل الاستراتيجية؛

وإذ يحيط علماً بالوضع الراهن للمفاوضات مع السلطات السويسرية حول تشييد مبنى في جنيف ليحل محل المباني المؤقتة والانتقالية وتوفير مساحة إضافية لتيسير تجديد المبنى الرئيسي،

**يوصي** جمعية الصحة العالمية التاسعة والستين باعتماد مشروع المقرر الإجمالي التالي:

جمعية الصحة العالمية التاسعة والستون، بعد أن نظرت في تقرير المديرية العامة بشأن العقارات: أحدث المعلومات عن استراتيجية تجديد مباني جنيف، قررت ما يلي:

(١) أن تُعرب مجدداً عن تقديرها للاتحاد السويسري ولجمهورية وكانتون جنيف، لحسن الضيافة التي يظهرها على الدوام؛

(٢) اعتماد استراتيجية تجديد مباني جنيف، على النحو الموضح في التقرير بشأن العقارات: أحدث المعلومات عن استراتيجية تجديد مباني جنيف؛

(٣) أن تأذن للمدير العام بالمضي قدماً في تشييد المبنى الجديد في موقع المقر الرئيسي للمنظمة بجنيف بتكلفة تقدر حالياً بنحو ٠٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ فرنك سويسري، علماً بأنه في حال زيادة التكلفة الإجمالية للتشييد بما يزيد على ١٠٪ خلال فترة وضع التصميم، ينبغي الحصول على تصريح جديد من جمعية الصحة؛

(٤) قبول كامل مبلغ القرض دون فوائد المقدم من السلطات الاتحادية السويسرية، وقدره ١٤٠ مليون فرنك سويسري ويسدد على مدى ٥٠ عاماً، رهنأ بموافقتها على منحه؛

١ الوثيقة مت ٤٥/١٣٨.

(٥) أن توافق على استخدام صندوق العقارات في سداد القرض دون فوائد إذا أقرته السلطات السويسرية، على مدى ٥٠ عاماً تبدأ اعتباراً من العام الأول من اكتمال المبنى؛

(٦) أن تطلب من المدير العام أن يقدم تقريراً على فترات ملائمة إلى المجلس التنفيذي وجمعية الصحة العالمية بشأن التقدم المحرز في تشييد المبنى الجديد وما يتعلق بذلك من تكاليف.

= = =